

# 掛川市中心市街地活性化基本計画

平成 21 年 3 月

静岡県掛川市

平成 21 年 3 月 27 日認定

平成 22 年 3 月 23 日変更

平成 23 年 3 月 31 日変更

平成 23 年 11 月 24 日変更

平成 26 年 3 月 28 日変更

平成 26 年 7 月 29 日変更

# 掛川市中心市街地活性化基本計画 目 次

■基本計画の名称	1
■作成主体	1
■計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
〔1〕掛川市の都市づくりの方向性	1
〔2〕中心市街地の土地利用	4
〔3〕中心市街地の現状分析	8
〔4〕中心市街地における市民の行動及び意向の把握	30
〔5〕旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価	35
〔6〕中心市街地活性化の課題と街づくりの方針	42
2. 中心市街地の位置及び区域	43
〔1〕位置	43
〔2〕区域	44
〔3〕中心市街地要件に適合していることの説明	46
3. 中心市街地活性化の目標	54
〔1〕中心市街地の活性化の目標	54
〔2〕数値目標指標の設定	59
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他市街地の整備改善のための事業に関する事項	80
〔1〕市街地の整備改善の必要性	80
〔2〕具体的事業の内容	81
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	84
〔1〕都市福利施設を整備の必要性	84
〔2〕具体的事業の内容	85
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の 供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事 業等に関する事項	87
〔1〕街なか居住の推進の必要性	87
〔2〕具体的事業の内容	88
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化 のための事業及び措置に関する事項	90
〔1〕商業の活性化の必要性	90
〔2〕具体的事業の内容	91

8.	4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	… 1 0 5
	〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	… 1 0 5
	〔2〕具体的事業の内容	… 1 0 6
	◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	… 1 0 7
9.	4から8までに掲げる事業及び措置と総合的かつ一体的推進に関する事項	… 1 1 1
	〔1〕掛川市の推進体制の整備等	… 1 1 1
	〔2〕掛川市中心市街地活性化協議会に関する事項	… 1 1 5
10.	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	… 1 2 5
	〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	… 1 2 5
	〔2〕都市計画手法の活用	… 1 2 5
	〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	… 1 2 8
	〔4〕都市機能の集積のための事業等	… 1 3 3
11.	その他中心市街地の活性化のために必要な事項	… 1 3 5
	〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	… 1 3 5
	〔2〕都市計画との調和等	… 1 3 7
	〔3〕その他の事項	… 1 3 8
12.	認定基準に適合していることの説明	… 1 3 9

- 基本計画の名称 掛川市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 静岡県掛川市
- 計画期間 平成 21 年 4 月から平成 27 年 3 月

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 掛川市の都市づくりの方向性

#### (1) 市の概況

掛川市は静岡県の西部に位置し、東側は島田市、菊川市、御前崎市に、西側は袋井市、森町に接している。

昭和 29 年（1954 年）から昭和 35 年（1960 年）にかけての昭和の合併によって、掛川市と大須賀町が誕生し、昭和 48 年（1973 年）には大浜町と城東村が合併して大東町が誕生した。そして、平成 17 年（2005 年）4 月 1 日に掛川市、大東町、大須賀町が合併して、新しい掛川市が誕生した。

掛川市の中央部には、J R 東海道新幹線、J R 東海道本線、東名高速道路、国道 1 号が通り、市南部には国道 150 号が横断している。さらに市北部では第二東名高速道路が建設中であるほか、掛川市の東側約 15 km に富士山静岡空港が開港する予定である。このように、掛川市は日本の広域幹線交通等の大動脈を抱えており、広域交通の要衝となっている。

掛川市は、東京と大阪のほぼ中間に位置し、関東、関西の両経済圏にアクセスしやすく、「もの」の生産や供給に有利な条件を備えている。一方で、掛川市は、広域商業地区を抱える静岡市と浜松市のほぼ中間に位置することから、商業集積がやや進みにくい環境にある。

掛川市においては、玄関口である掛川駅から掛川城の中心市街地において、歴史、文化の蓄積があり、関連施設の立地が多い。しかし、2 つの大型店の撤退が大きく影響して、商業等機能の空洞化が顕著に進行している。これに対して、住民側からは商業をはじめとする中心機能の再生が強く要望され、行政側の都市政策面でもコンパクトシティとしての中心市街地の再生が大きな課題となっている。

#### ■掛川市の位置



## (2) 歴史と文化

### ①掛川市の歴史と文化

城を中心に形成された掛川市は、500年余りに及ぶ歴史を持っている。

掛川市は遠州灘に面し、温暖な気候と生活しやすい地形に恵まれている。このため、縄文時代には既に集落が営まれ、5世紀前後になると和田岡に大規模な古墳群が築造されるなど、早くから組織化された社会が形成されていたことがわかっている。戦国時代には、徳川、武田攻防の要所として高天神城を舞台とした戦いが行われ、多くの武将たちがこの地をめぐる戦いを繰り返してきてきた。その後、掛川城と横須賀城を中心に城下町が形成された。人々の暮らしと様々な活動が営まれ、江戸と京都を結ぶ東海道に沿って、掛川、日坂の2つの宿場町が栄え、さらに相良と信州を結ぶ「塩の道」の拠点、東海道五十三次の要所、五万石の城下町として商業文教の町として栄えた。

掛川市には、大日本報徳社本社があり、古くから「報徳」の精神が尊重されている。この流れを汲んで、掛川市では、「生涯学習」が都市づくりの重点方針の一つとして位置づけられ、まちづくりが進められている。その一環として、掛川城天守閣の復元（平成6年）が行われ、「生涯学習」を基本コンセプトとしたまちづくりが進められている。本市においては、新幹線掛川駅の新設（昭和63年）、オレゴン生涯学習村の開設（平成元年）、エコポリスの建設（平成3年）、東名掛川ICの建設（平成5年）が行われ、これらは市民や企業の資金協力を得て行われたものであり、報徳スピリットが具現化されたものである。



掛川城址



掛川城御殿



大日本報徳社本社

### ②歴史文化と中心市街地

掛川市の中心市街地は、「掛川城」とその城下町を範囲とするとともに、「旧東海道」が中央部を横断し、宿場町を兼ねていた。城下には、多くの人々が住み、街道は多くの往来で賑わっていた。

中心市街地は、城周辺とまち側に分けられる。復元された「掛川城」の天守閣は、復元直後で年間500千人弱、大河ドラマ放送時は年間約300千人を超えた、現在でも約125千人の利用者がある。

この天守閣の他、城周辺には掛川城御殿、二の丸茶室等の観光施設があり、また、二の丸美術館、竹の丸、中央図書館等建て替えや修復により文化的遺産が活用されている。

まち側には「大手門」が復元され、昭和40年代には旧東海道に沿って形成された商店街が広域を対象として賑わっていた。しかし、市街地の拡大と郊外化に伴い居住人口の

減少、大型核店舗の撤退、空き店舗の増加等の空洞化が進んでいる。

掛川城の周辺においては、城下町風街づくり地区として、地区計画により用途、壁面、建物の高さ、屋根の形態の統一や付属設備広告等に制限を定めている。特に、建築物を城下町風の意匠にする場合は、これに対し補助金を交付するなど城下町風の街並みづくりを推進している。

なお、中心市街地においては、500年の歴史を誇り、掛川市の歴史、文化の象徴である「掛川大祭」が3年に一度開かれ、多くの市民を集めている。



城下町風の街並み



掛川大祭



大手門

### ③工業の発展と中心市街地

掛川市の工業は製造業が中心であった。近代工業化は太平洋ベルト地帯の立地を備えながら、用地、水源、交通等の問題が障害となり、昭和60年頃迄は県内でも後発の地域であった。しかし、昭和60年以降積極的対応に転じ、“自然と人と産業が共存する”エコポリスの開発に着手した。昭和63年の新幹線駅の誘致開設、平成5年の東名掛川ICの開設により、広域交通条件が大幅に改善され、工場進出が盛んになって、飛躍的に出荷額が増加し、生産財、消費財と各分野にわたっている。

工場立地は、中心市街地ではなく郊外に造成された工業団地等が中心であった。これらの郊外への新しい工場の進出により、高速道路のインターチェンジが“物流”の玄関口であるのに対し、掛川駅では広域交通の“人流”の玄関口の役割を果たしている。このことにより、掛川駅を抱える中心市街地は立地ポテンシャルを高め、にぎわいを創出している。

## (3) 都市づくりの方向性

### ①まちづくりの基本理念

掛川市の都市づくりの方向性については、「第1次掛川市総合計画基本構想」においては以下のように示されている。

「連携と交流」のまちづくり	(連携と交流による活力の向上)
「生涯学習と価値創造」のまちづくり	(生涯学習と地域価値の創造)
「協働と持続的発展」のまちづくり	(協働と持続的発展体制の構築)
「健康と豊かさ」のまちづくり	(健康と豊かさの実感)

## ②掛川市の将来像

掛川市は、掛川の「海」と「山」が融合し、さらに「街道」と連携することによって、地域資源や歴史文化を土台としながら、市民の「夢」を実現し、希望ある「未来」を創造していくことができるまちを目指している。

さらに、市民の暮らしの視点における実現すべき姿として「健康・安全・安心、幸せを感じるまち掛川」を掲げている。

掛川市民は、日々の暮らしの中で、少しでも多くの「幸せ」を実感できるよう行動し、健康で安全な環境の中で安心して暮らすことができ、郷土の歴史や文化に「誇り」を感じ、自分、家族、隣人、地域に対して「愛」を育み、市民一人ひとりが「幸せ」を実感できるまちを目指している。

**「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち」**

**～健康・安全・安心、幸せを感じるまち 掛川～**

## [2] 中心市街地の土地利用

### (1) 「掛川市総合計画」(平成19年3月)における土地利用の方針

#### ①土地利用の方針

土地利用については、国土づくりの指針である「国土形成計画」の趣旨を念頭に置きつつ、掛川市の持つ優れた立地条件を市域全体の発展に活かすとともに、「市の将来像」である「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち～健康・安全・安心、幸せを感じるまち掛川～」を実現していくため、次のような土地利用方針に沿って、総合的かつ計画的な土地利用を進める。

- ・ 自然環境との共生
- ・ 田園環境との調和
- ・ 歴史と文化の尊重
- ・ 質の高い生活環境の形成
- ・ 調和と効率化への貢献
- ・ 国土軸の有効活用

## ②ゾーン形成の考え方

掛川市において、基本的な考え方は6つに分けられる。

自然水源空間／田園里山空間／  
田園里浜空間／南部市街地空間／  
近郊市街地空間／中心市街地空間

### ■土地利用ゾーンイメージ

そのうち、当中心市街地である「中心市街地空間」については、JR掛川駅を中心とした中心市街地の形成を目指す空間である。商業機能、業務機能、アミューズメント機能等の立地を促すとともに、都市機能の集積、土地利用の高度化を積極的に推進して、掛川市の顔となる賑わい空間の創出に努める。



## ③政策大綱

「海と山と街道がつながり、夢・未来を創るまち ～健康・安全・安心、幸せ感じるまち 掛川～」を実現していくため、次の7つの「政策大綱」を掲げ、まちづくりを進める。

- ・保健医療福祉分野  
「市民だれでもが健康で幸せに暮らせるまち」
- ・環境生活分野  
「地球環境を守り、豊かな自然と人が未来に向かって共生するまち」
- ・教育文化分野  
「生涯にわたり自己を高め、心豊かに暮らせるまち」
- ・産業経済分野  
「多様な産業が調和しながら発展し、市民が豊かに暮らせるまち」
- ・都市基盤分野  
「利便性に優れ、快適な暮らしを創出できるまち」
- ・防災危機管理分野  
「災害に強く、市民が安心して暮らせるまち」
- ・協働・広域・行財政分野  
「協働の力にあふれ、効率的で良質なサービスが提供できるまち」



なお、「産業経済分野」、「都市基盤分野」については、以下のように対応を進める。

#### 「産業経済分野」

有力企業の誘致、地元企業への支援充実等を通じて企業の立地と成長を促進し、雇用機会を拡大するとともに、恵まれた立地環境を生産や流通等産業経済の発展に活かすことにより、活力あるまちを目指す。さらに、買物客の利便性向上、観光振興と連携させた魅力ある商店街の形成、コミュニティビジネスの育成等を通じて、賑わいのある商業地域の創出に努めます。また、農業の持つ多面的機能を活かすとともに、茶を中心とした多彩な農産物のブランド化、地産地消の推進等を通じて、農業の個性と競争力を強化する。

#### 「都市基盤分野」

新市としての一体性向上や地域全体の均衡ある発展に向けて、南北幹線道路をはじめとする道路網の整備や地域公共交通の充実に努める。さらに、新幹線や東名高速道路等の広域交通体系や情報通信基盤を有効活用して利便性を高め、人、もの、資金、情報が活発に交流する舞台を創出する。集客力に優れた魅力ある中心市街地の形成をはじめとして、市民が暮らしやすい質の高い生活基盤の創出に努める。

## (2) 掛川市都市計画マスタープラン（平成11年2月）における土地利用の方針

### ①基本方針

- a. 掛川市発展の原点「溜池谷田文化」の尊重
  - ・豊かな自然地形に恵まれた掛川市では、いわゆる溜池谷田文化の発祥の地と呼ばれる旧町村単位の村銀座が源となり、今日の都市的発展が牽引されてきた。
  - ・掛川独自の力強い発展を今後も持続させるためには、歴史的・伝統的な地域エネルギーを大切に育て続ける必要がある。
- b. 流域にはぐくまれた地域文化の継承
  - ・掛川市は市境を尾根に囲まれ、完結された流域構造をしている。
  - ・また、市域の中は尾根と谷が複雑に入り組み、人の手のひらの様に細かな流域に分かれている。
  - ・この自然的条件を基に、掛川の文化の発祥の地である村銀座が、地域独自の特性を各々持ちながら発展してきた。
  - ・掛川市において市民生活に密着した地域単位のまちづくりを検討するためには、この流域構造を重視する必要がある。
- c. 1つの核とそれを取り巻く5つの地域の形成
  - ・掛川市の都市形成の歴史、都市特性の原点、市民活動の原風景、自然地形、水系、分水嶺等を考慮し、まちづくりを検討する際の概念の原点となる都市骨格像について、次のような「1つの核とそれを取り巻く5つの地域」からなる6流域として把

握する。

## ②将来の都市構造

既存市街地では、以下のことが記載されている。

- ・掛川の市民生活の実情にあった都市的土地利用（商業・業務、工業、居住等）を推進する市街地であり、掛川の都市的活動の振興地及び掛川の顔として育てる。
- ・市街地を既存市街地、新市街地、南郷・西南郷に分類し、掛川市の複合的な都市エネルギーが集結・結接する「核」となる流域と位置づけられる。
- ・既存市街地は掛川市の歴史的・伝統的な中心市街地の機能を果たしてきた地域と位置づけ、今後とも掛川市民が誇りと愛着を持つことができる都心機能の形成を図る。
- ・新市街地では、時代にあった広域的な機能を有する大規模な商業・業務機能の集積を図り、掛川市の都市活動をリードする活力拠点の形成を図る。
- ・南郷・西南郷では、森と農地と河川が有する自然環境の循環共生体系を保全するとともに、自然環境との調和・共存については積極的に連携を図り、優良な住環境の保全と形成を目指す。

## ③土地利用

旧くから市街地の形成が進んだ既存市街地は、掛川市の歴史・伝統・文化の拠点として、また、出会いや触れ合いを大切にしたい情報発信・交換や世代を越えた賑やかな交流の場を目指すとともに、全市民が「我が町・掛川」の顔として、玄関口として誇れるような市街地の形成を図る。

### ■「既成市街地」の土地利用の方針

<掛川の顔となる都心機能の形成>

<商業・業務機能と居住機能の複合型中心市街地の形成>

<掛川市を代表する歴史・伝統・文化拠点の形成>

<掛川らしい下町の雰囲気をもった住宅地や近隣商業の形成>

<路地の雰囲気を活かした出会いと交流の場の形成>

<商業・業務等の都市機能の集積地に近接した利便性の高い市民生活の場の形成>

### [3] 中心市街地の現状分析

#### (1) 人口、世帯数

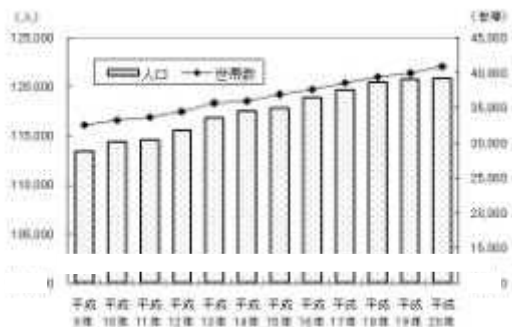
##### ①人口の推移

平成 20 年 3 月末現在の掛川市の人口は 120,903 人、世帯数は 40,909 世帯である。平成 10 年（旧掛川市、旧大東町、旧大須賀町の合計）をみると、人口は 114,411 人、世帯数は 33,325 世帯で、ここ 10 年間で人口は 5.7% の増加、世帯数は 22.8% の増加を示している。世帯人員は平成 20 年が 2.96 人／世帯で、平成 10 年の 3.43 人／世帯と比べて核家族化、少子化により小世帯化が進行している。

中心市街地の人口は、平成 20 年 3 月末現在 1,579 人、平成 10 年 3 月末現在 1,911 人で 17.4% の減少である。中心市街地のすべての地区で減少し、中でも中町、城内、研屋町、栄町の減少が大きい。中心市街地の世帯数は平成 20 年で 620 世帯、平成 10 年で 666 世帯とここ 10 年間で 6.9% 減少している。

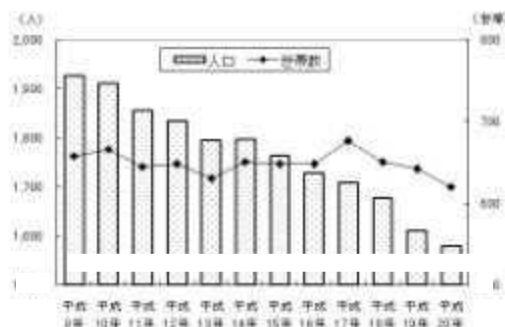
平成 17 年の 676 世帯がここ 10 年間でピークであったが、その後減少傾向にある。中心市街地の世帯人員は、平成 20 年で市全体の 2.96 人／世帯に対し 2.55 人／世帯と、市全体の水準よりさらに小世帯化が進んでいる。

■掛川市の人口及び世帯数の推移



資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人を含む）

■中心市街地の人口及び世帯数の推移

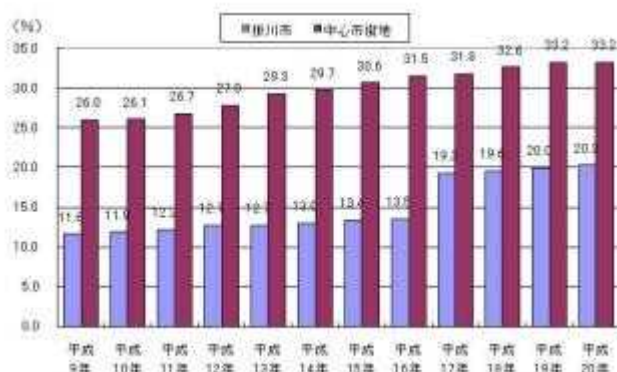


資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人を含む）

##### ②老年人口の推移

掛川市の平成 20 年の老年人口（65 歳以上）の割合は 20.3% であり、ここ 10 年間で 8.4 ポイント上昇している。これに対して中心市街地では老年人口比率が 33.2% と高率で、平成 10 年の 26.1% から 7.1 ポイントの増加を示している。

■老年人口の割合推移



資料：住民基本台帳 3 月末現在（外国人を含む）

## □問題点と課題

### ①居住人口の減少

中心市街地の居住人口は大きく減少しており、平成20年には1,600人を割ってピーク時の1/2の水準にある。にぎわい再生のためには、中心市街地における居住人口を増やす策が不可欠である。

### ②高齢化の進行

掛川市全体が高齢化しており、中心市街地においてはさらにその傾向は顕著である。高齢者が集中することにより、従来からあった地域コミュニティの崩壊が懸念される。また、中心市街地においては、高齢者にも安心して便利な生活空間の実現が求められる。

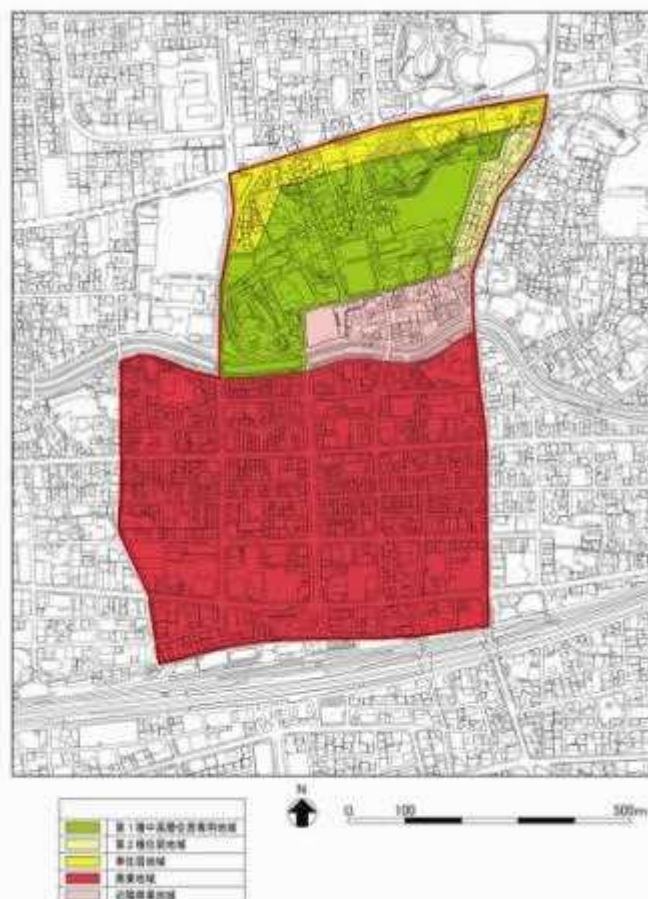
## (2) 土地利用・建物利用

### ①用途地域

中心市街地は、商業地域 31.48ha が最大で 62.3%を占める。近隣商業地域は 3.44ha、6.8%を占め商業系用途を合わせると 34.92ha、69.1%を占めている。

その他、第1種中高層住居専用地域が 10.65ha、21.1%あり、住宅とともに文化施設等が多く立地している。

### ■用途地域図



■ 中心市街地の用途別面積

用途	面積 (ha)	構成比
第1種中高層住居専用地域	10.65	21.1%
第2種住居地域	1.42	2.8%
準住居地域	3.51	7.0%
近隣商業地域	3.44	6.8%
商業地域	31.48	62.3%
合計	50.50	100.0%

② 土地利用の現況

中心市街地の土地利用は、駅周辺では面的に「商業用地」が広がり、その他幹線沿道には「商業用地」が連続している。掛川城周辺では「公園・運動場等」が大きく広がり、その周辺を「住宅用地」が囲んでいる。

このように、当該地区は、駅周辺「商業用地」が中心であり、中央部では「住宅用地」がやや増え、北部の掛川城周辺では「住宅用地」と公園等が主用途となっている。



凡	例
	公共用地
	商業用地
	住宅用地
	工業用地
	公園・運動場等
	河川・水路等
	道路等



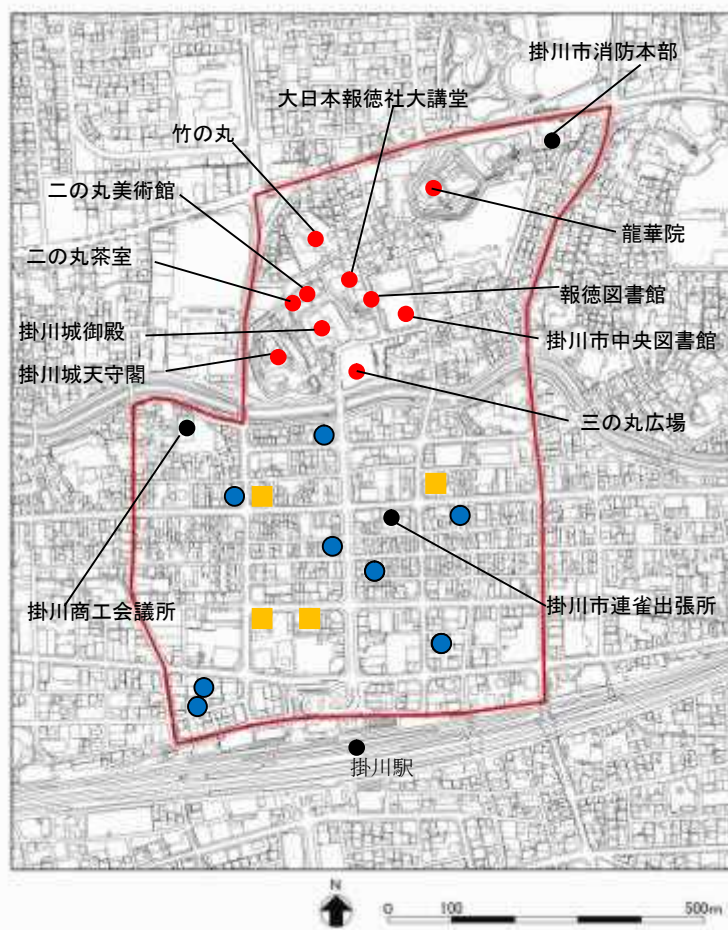
0 100 500m

土地利用現況図

### ③都市施設の状況

中心市街地の北部には、掛川城天守閣、二の丸美術館、竹の丸、二の丸茶室、掛川城御殿、大日本報徳社大講堂、掛川市中央図書館等の歴史文化系施設の集積がある。中心市街地の南部には、金融機関や医療機関等の立地も多く、中心市街地としての都市機能を備えている。なお、中心市街地には、以前「掛川市役所」が立地していたが、平成8年に長谷地区に移転した。また、「法務三庁（静岡地方法務局掛川支局、掛川簡易裁判所）」が掛川駅北土地地区画整理事業や逆川の氾濫災害等により、昭和60年に掛川駅の南側に移転した。

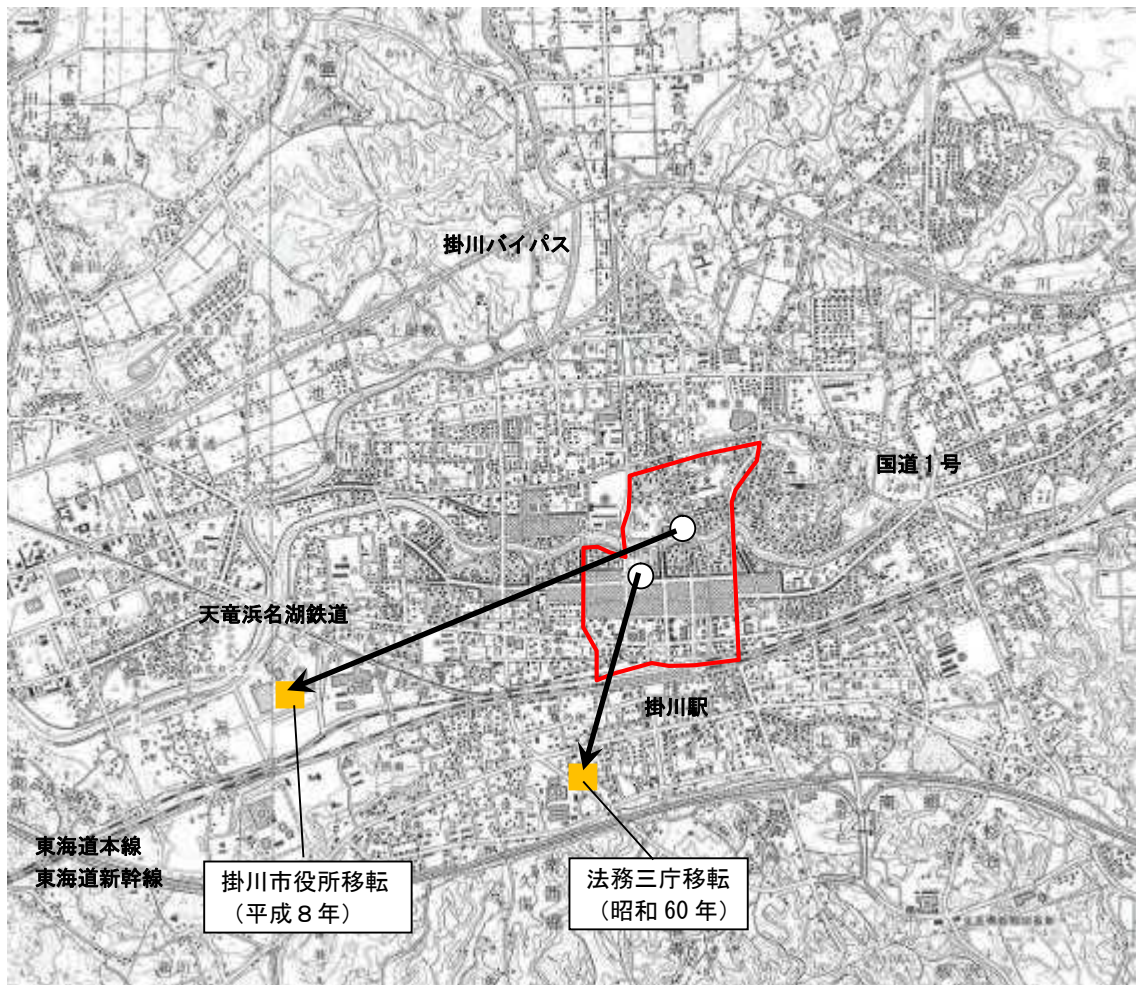
■都市施設の状況



凡 例

	施設分類	施設数 (施設)
●	歴史文化	10
●	医療機関	8
■	金融機関	4
●	その他公 共公益施 設	3

■ 中心市街地からの公共公益施設の撤退状況





#### ④地価

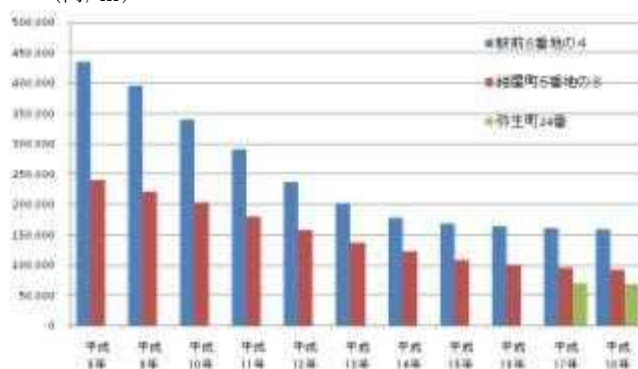
平成 18 年の公示価格の掛川市内の最高値は、「駅前 8 番地の 4」で 158,000 円/㎡である。同じ中心市街地の「紺屋町 5 番地の 8」では 92,300 円/㎡と駅前の約 58%の水準に下がる。また、商業集積が進む国道 1 号沿いの「弥生町 24 番」は 68,700 円/㎡で「紺屋町 5 番地の 8」と比べて約 74%の水準であり、地価水準が近づいている。

公示価格はバブルの崩壊後も下げ続け、ここ 10 年間で、「駅前 8 番地の 4」では 435,000 円/㎡が 158,000 円/㎡と 63.7%、「紺屋町 5 番地の 8」では 240,000 円/㎡が 92,300 円/㎡と 61.5%大幅に下落している。

■中心市街地の地価公示地点図



■中心市街地の主な地点の公示地価 (円/㎡)



資料：国土交通省地価公示

#### ⑤駐車場

平成 19 年現在、中心市街地には 66 ヶ所の駐車場があり、月極が 58 ヶ所、時間貸が 8 ヶ所となっている。その駐車台数は 1,089 台である。4 年前の平成 15 年には 58 ヶ所あり、その後 8 ヶ所、12.1%駐車場が増えている。この駐車場の増加により自動車利用者等の利便性は改善されているものの、駐車場の増大は中心部の事業所、住宅等の転出、閉鎖による空洞化の進行を示している。

■駐車場の推移

		平成 15 年	平成 19 年	増減
時間貸	箇所 (所)	5	8	3
	台数 (台)	433	487	54
月極	箇所 (所)	53	58	5
	台数 (台)	538	602	64
計	箇所 (所)	58	66	8
	台数 (台)	971	1,089	118

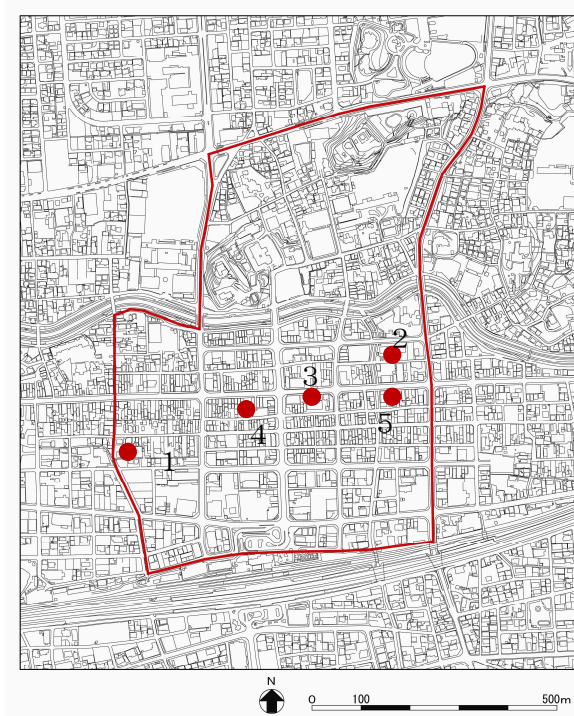
資料：平成 15 年 TMO サポート 事業現地実態調査、平成 19 年調査

## ⑥住宅

中心市街地での住宅は、中央部から北方面にかけて住宅が分布している。中央部の商店街ゾーンにも、専用住宅が多く入り込み、商業施設と混在するが、その殆どが「戸建て住宅」であり、都市型の集合住宅は少ない。

中心市街地における集合住宅は、平成以降の建設の既設分で、賃貸2棟58戸、分譲1棟39戸の供給が行われており、このうち32戸は市営住宅である。これに加えて、建設中が2棟24戸あるが、当地区における集合住宅の建設意欲はあるがあまり高いとはいえない。その他集合住宅は、掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業による約77戸が予定されているのみである。

■集合住宅の分布

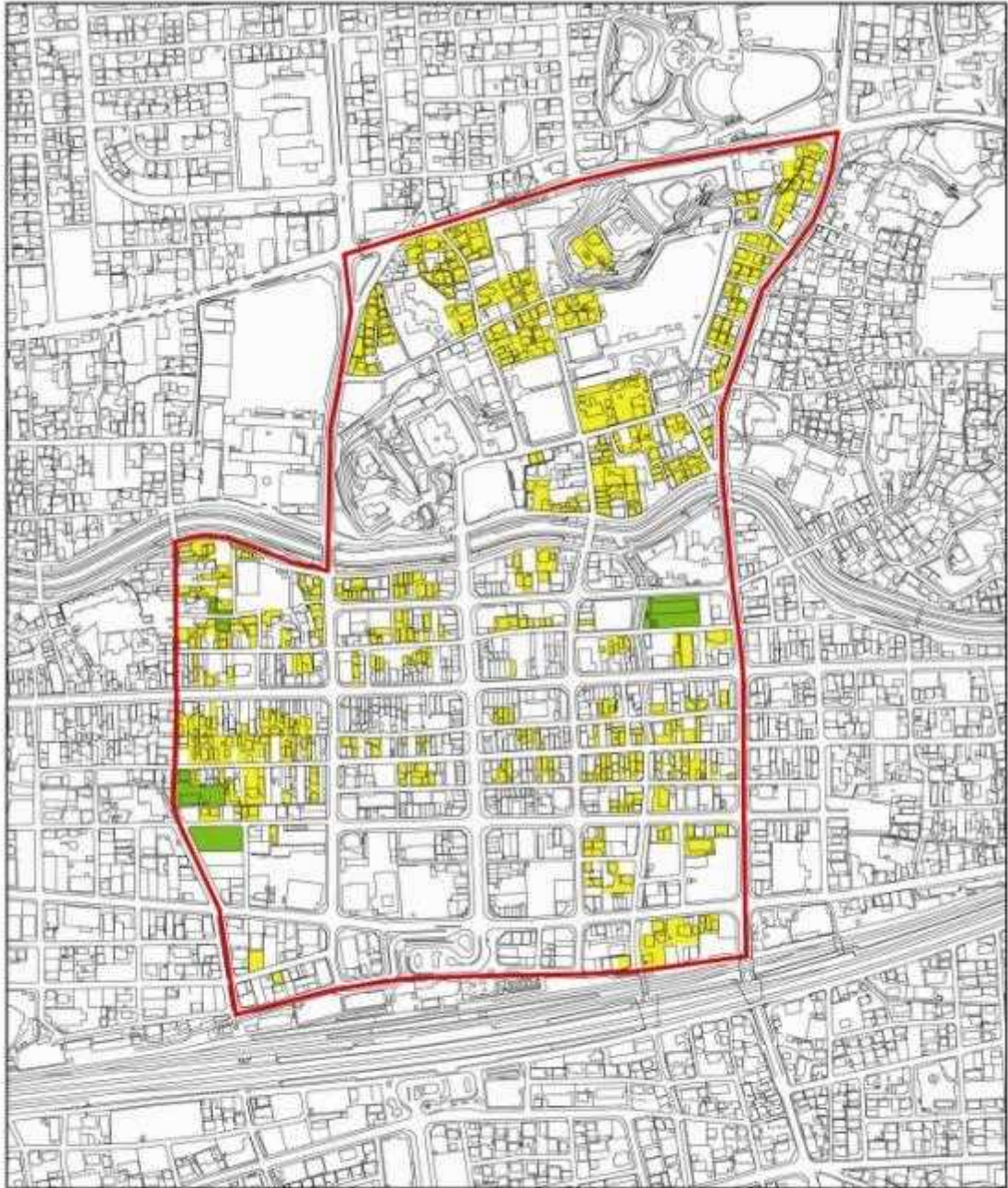


● : 集合住宅

■中心市街地の集合住宅の状況（平成以降）

		名称	戸数	形態	備考
既 存	1	フォルテN	26戸	賃貸	
	2	仁藤市営住宅	32戸	賃貸	平成元年建設
	3	みらいふ掛川	39戸	分譲	平成7年完成
		小 計	97戸		
新 設	4	グランカーム掛川中町	16戸	分譲	平成20年完成予定
	5	仁藤ユミヤ跡	8戸	賃貸	建設中
		小 計	24戸		
		合 計	121戸		

資料：掛川市、平成20年3月末日現在



凡	例
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	戸建て
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green;"></span>	集合住宅



### 住宅分布図

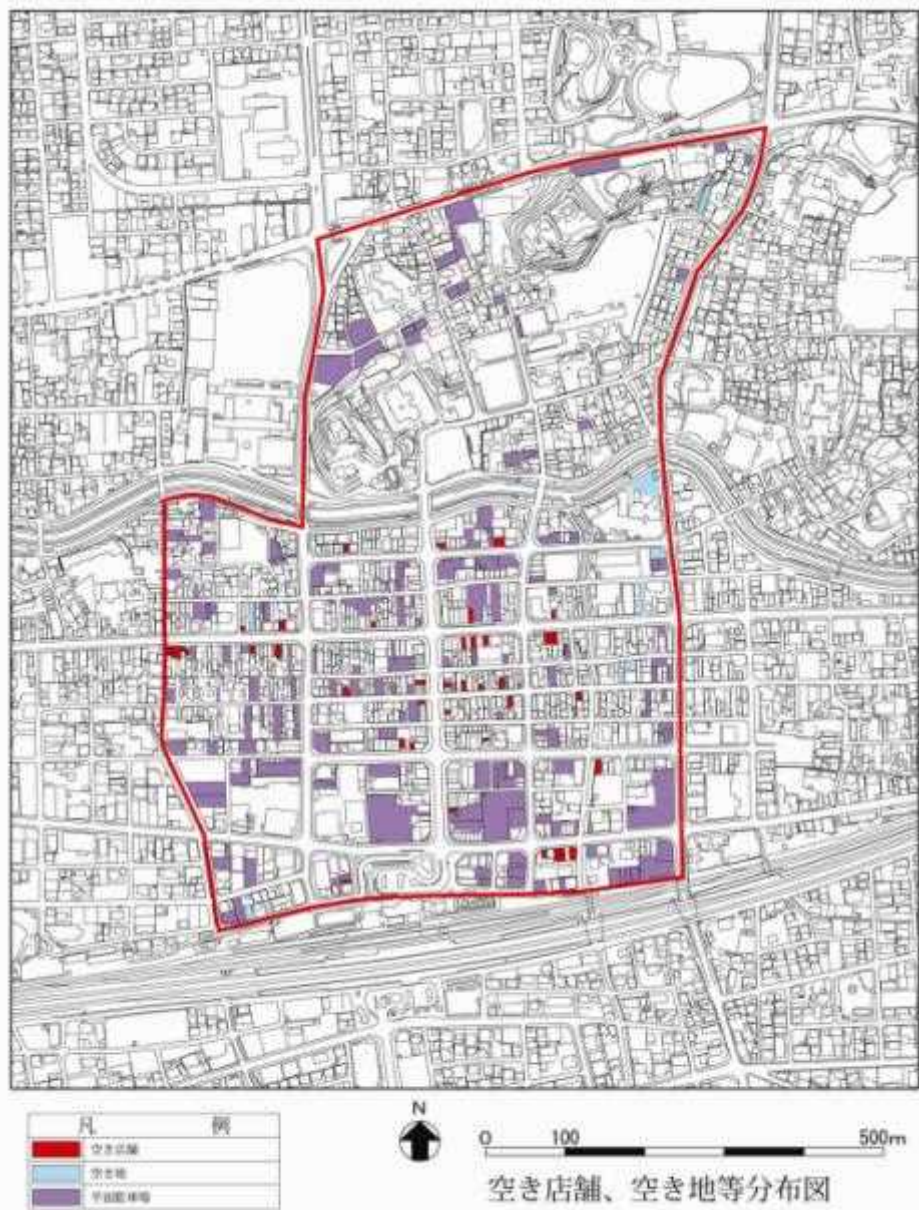
\*戸建て住宅は、専用住宅のみ。

⑦空き地、空き店舗等

中心市街地には、空き地や空き店舗に加えて、未利用地、暫定利用と思われる平面駐車場が数多く分布している。

駅周辺には、大規模小売店舗の跡地を含む大型の平面駐車場が多くあり、中町、連雀町等の商店街部分を中心に空き店舗や小規模空き地や駐車場の分布が多い。

中心市街地において、駐車場は必要であるが、現在ある空き地、平面駐車場の有効な土地利用の促進が期待される。また、空き地についても家賃や用途について所有者の理解、協力を求め、利用することが望まれる。



## □問題点と課題

### ①施設の集積と空洞化の進行

地区には、掛川城を中心として歴史文化施設の集積が高く、駅の周辺には公益民間の住民サービス施設の集積が高い。しかし、都市の郊外化により施設の移転が目立ち、空き地が増える等中心市街地の拠点機能が低下し、空洞化が進行している。

### ②集合住宅の立地が少ない

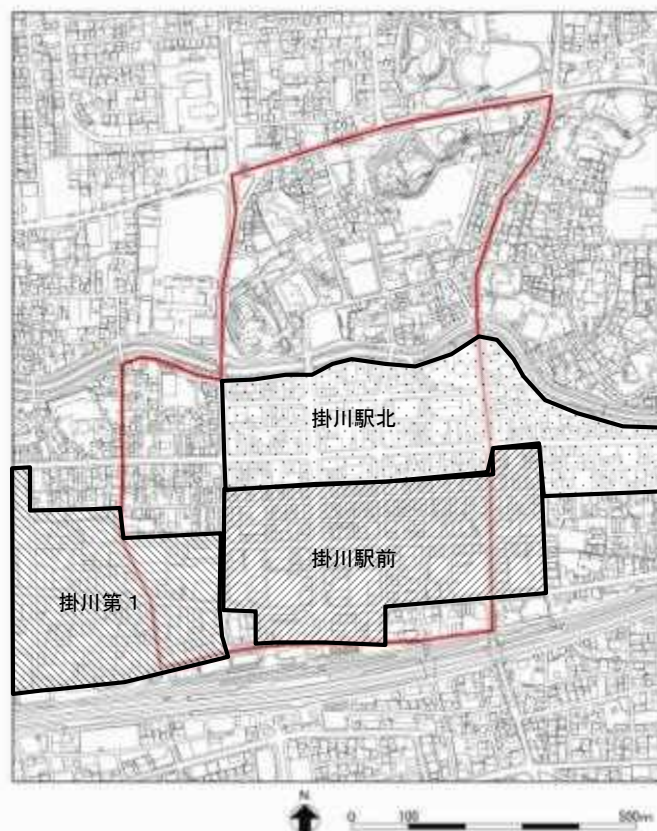
中心市街地には、戸建住宅が数多く立地し、都市型の集合住宅は少ない。住宅の新しい供給は少なく、新幹線、東海道線の駅はあるものの、中心市街地における集合住宅の建設意欲は未だ顕在化していない。駅前の立地条件を生かし高齢者用、ファミリー用、単身者用の多様な都市型の集合住宅の誘致が望まれている。

## (3) 市街地整備

### ①土地区画整理事業

中心市街地には3カ所、25.9haの範囲（一部地区外）で土地区画整理事業が施行された。事業は昭和35年から始められ、昭和43年には「掛川第1」、平成2年には「掛川駅前」、平成10年には「掛川駅北」のそれぞれの地区で事業は完了している。その範囲は、中心市街地地域の約半分を占め、駅周辺地区で積極的に基盤整備事業が進められている。

#### ■土地区画整理事業の状況



■ 中心市街地の土地区画整理事業の状況

地区名	施行者	施行年度	施行面積	進捗状況
掛川第1土地区画整理事業	掛川市	昭和35年～昭和43年	23.4ha	完了
掛川駅前土地区画整理事業	掛川市	昭和48年～平成2年	15.4ha	完了
掛川駅北土地区画整理事業	掛川市	昭和58年～平成10年	13.9ha	完了

資料：掛川市都市整備課

② 公園緑地

中心市街地には5カ所の公園が整備されている。このうち「掛川城公園」が2.90ha、「龍華院子角山公園」が1.30haと大規模であり、中心市街地の公園緑地の総面積は4.47haである。中心市街地に占める割合は、8.9%である。

■ 都市公園の状況



■ 中心市街地の公園緑地の状況

	施設の名称	面積
1	駅前公園	0.14ha
2	紺屋町公園	0.07ha
3	くすのき公園	0.06ha
4	掛川城公園	2.90ha
5	龍華院子角山公園	1.30ha
合 計		4.47ha
中心市街地に占める公園緑地の割合		8.9%

資料：掛川市都市整備課

③ 鉄道

東海道新幹線、東海道線のJR掛川駅の1日平均乗車人員は11,079人である。ここ10年間で最大であった平成12年と比べて平成17年は584人減である。ここ10年間をみると、平成15年迄は1日12千人の水準を保っていたが平成16、17年は落ち込みが大きくなっている。

天竜浜名湖鉄道掛川駅も、ここ10年で平成12年の1,600人を最大に減少に転じており、平成17年は1,187人、74.2%となっている。

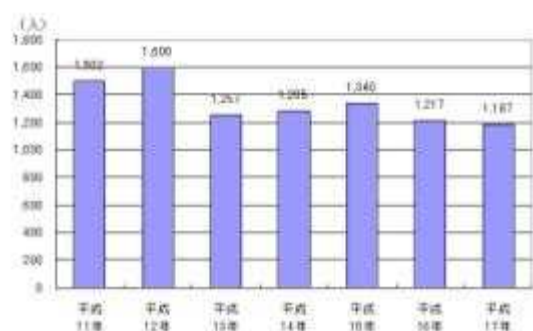
このように、掛川駅の利用者の減少が顕著になりつつあり、中心市街地への流入の減少がうかがえる。

■ JR掛川駅



資料：JR東海

■ 天竜浜名湖鉄道掛川駅

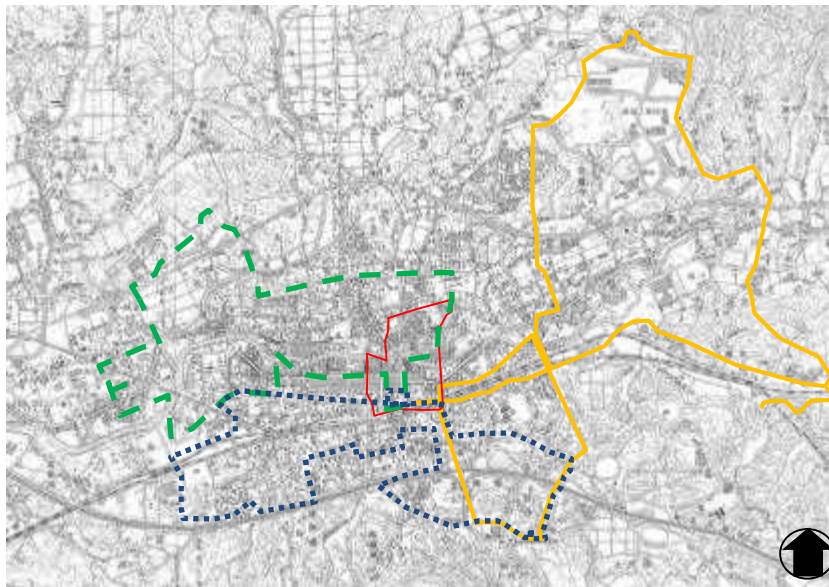


資料：天竜浜名湖鉄道

④ バス

市内には、12のバス路線あり、そのうち9路線が掛川駅を発着または経由している。中心市街地への来街を容易にし、利便性を高めるための循環バスは、北回り、南回りが平成15年5月から開始され、平成19年度は1日18便が運行され、1日平均北回りで357人、南回りで205人の利用実績がある。また、平成19年4月からは新たに東循環バスが運行され、さらに西循環バスの運行が20年11月から始まった。このことにより、中心市街地に向けて東西南北の4つの循環バスが運行されることになり、中心市街地へのバスによるアクセス条件が飛躍的に改善される。

■市内の循環バス路線図



- 北回り循環線
- .... 南回り循環線
- 東循環線

⑤歩行者通行量

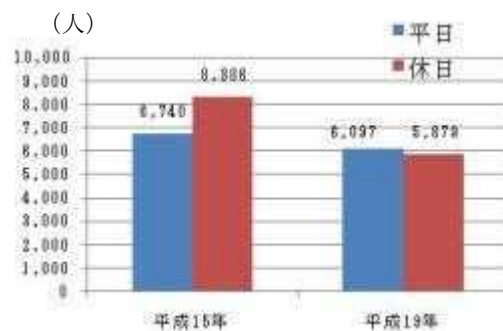
中心市街地の歩行者通行量を主要7地点の合計で見ると、平成19年の平日で6,097人、休日で5,879人である。また、平成15年と比較すると平日で643人、9.5%、休日で2,427人、29.2%減少し、特に休日の減少が顕著である。中心市街地の機能が広域中心の週末型から日常性の高い週日型への移行を示している。

地点別では、平成19年で掛川駅と近接した「地点7：掛川駅南北自由通路」が平日1,777人、休日1,666人と、平日休日ともに歩行者通行量は最も多い。

平日では駅に近い駅前通りの「地点6：駅通りブティックコザト前」が1,173人で続き、掛川駅周辺の通行量の多さがわかる。休日では、「掛川駅南北自由通路」に次いで駅通りの掛川城に近い「地点1：緑橋」が1,314人である。このように、休日においては、掛川城に近い「緑橋」の方が駅側の「駅前通」より歩行者が多い。

なお、「緑橋」を除いて、他の地点ではすべて平日が休日の通行量を上廻っている。

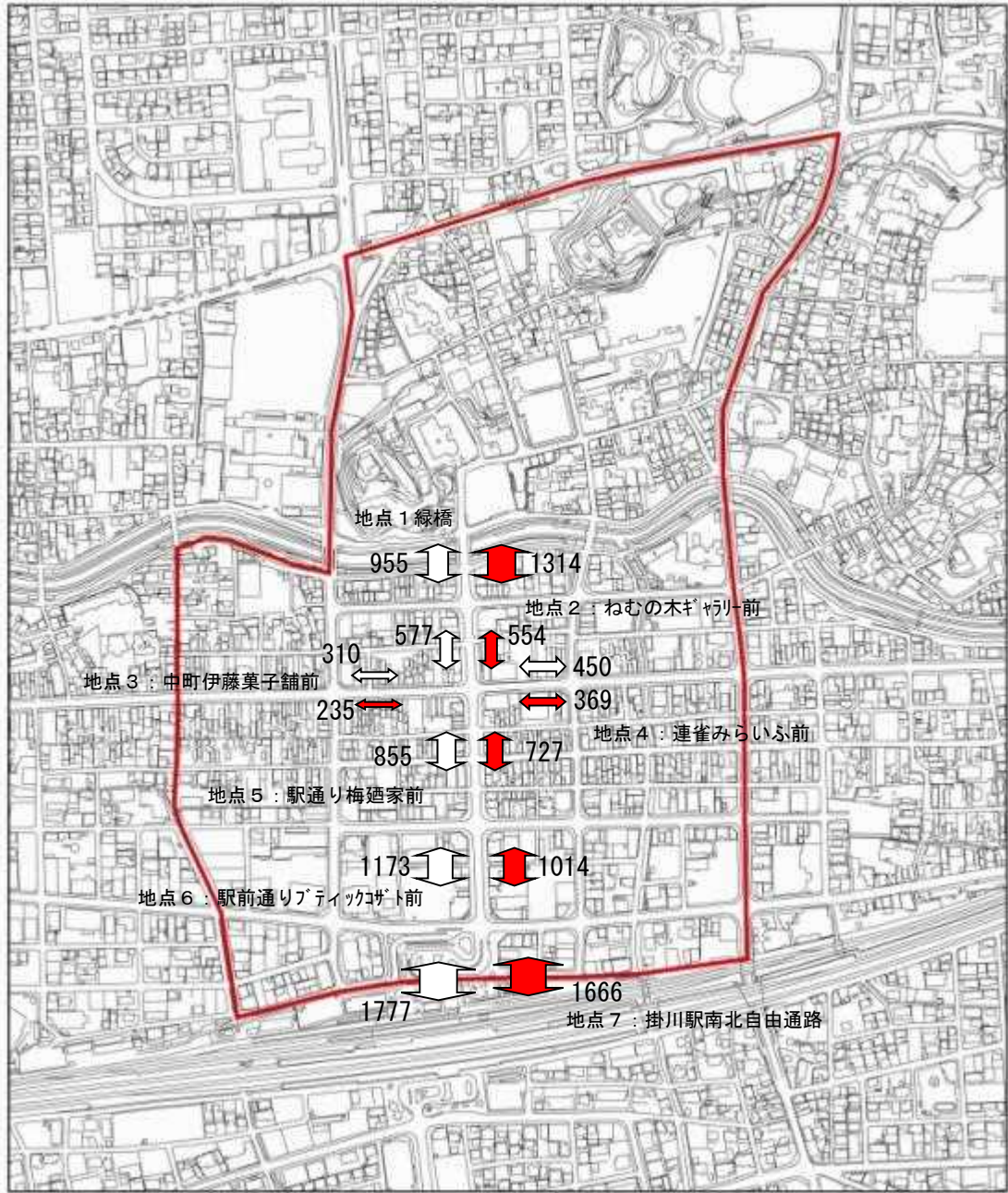
■主要7地点の歩行者通行量



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査  
調査時間 午前10時～午後8時



■主要7地点の歩行者通行量



⇔ 平日

⇔ 休日

単位：人



0 100 500m

- ・調査日 平成19年4月22日(日)
- 平成19年4月23日(月)
- ・調査時間 午前10時～午後8時(10時間)

平成15年と比較すると、平日の減少率が大きい地点は駅前通りにあり駅に比較的近い「地点6：駅通りブティックコザト前」で、平日で平成15年が1,598人、平成19年が1,173人と26.6%と減少している。平日で、駅通り掛川城に近い「地点1：緑橋」、駅前の「地点7：掛川駅南北自由通路」は15年対比で97人、11.3%、73人、4.3%の増加している。しかし、平日はこの2地点以外は、休日に全地点で通行量は減少している。

■中心市街地（主要7地点）歩行者通行量

	平成15年		平成19年	
	平日	休日	平日	休日
地点1：緑橋	858	2,036	955	1,314
地点2：ねむの木ギャラリー前	608	1,018	577	554
地点3：中町伊藤菓子舗前	398	320	310	235
地点4：連雀みらいふ前	588	586	450	369
地点5：駅通り梅廻家前	986	952	855	727
地点6：駅通りブティックコザト前	1,598	1,592	1,173	1,014
地点7：掛川駅南北自由通路	1,704	1,802	1,777	1,666
合計	6,740	8,306	6,097	5,879

資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査

調査時間：午前10時～午後8時(10時間)

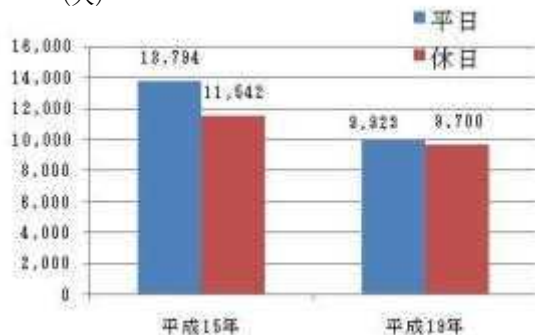
⑥自動車交通量

自動車交通量を中心市街地の主要6地点の合計値で見ると、1日10時間当たり平日で9,923台、休日で9,700台である。平成15年と比べて平日で3,871台、28.1%、休日で1,842台、16.0%減少している。

中心市街地内での自動車交通には、区内を目的とした発生交通と通過交通が含まれる。中心市街地の自動車交通量の減少は、周辺地区の道路整備により通過交通の減少もあるものの、区内の居住者の減少、事業所、商店の減少等の空洞化に伴う発生交通量の減少によるところが大きい。

■自動車交通量の推移

(人)



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査、平成19年調査  
調査時間 午前10時～午後8時

## □問題点と課題

### ①不活発な土地利用

中心市街地の 3/5 近くで土地区画整理事業が実施され、道路、公園等が整備されている。一方、地区の土地は、未利用地や平面駐車場が多く、空き店舗が目立っている。住宅、施設用地としての土地利用の促進や土地の高度化利用を促すとともに既設の空き店舗の利活用を図ることが必要である。

### ②歩行者通行量の減少

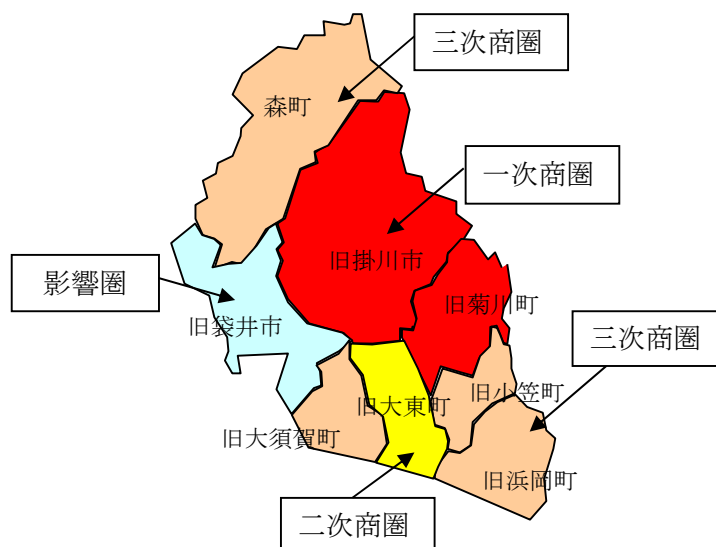
駅や各種の都市施設の集積は高いが、特に平日を中心として中心市街地の歩行者の減少が顕著である。商業施設や住民活動施設等の集客力の向上を図るとともに、中心市街地内の施設間の連携を密にし、地区内の歩行者の回遊性の向上を図る必要がある。

## (4) 商業等

### ①掛川市の商圈

掛川市は広域商圈を持つ。旧掛川市とともに隣接する旧菊川町が一次商圈、旧大東町が二次商圈として位置づけられ、その外周部である森町、旧小笠町、旧浜岡町、旧大須賀町が三次商圈となる。ここ数年、一部商圈内の移動があるものの、商圈範囲の大幅な変化、変更はない。この一～三次商圈の商圈人口は平成 18 年で約 181 千人である。

なお、上記の広域商圈は、以前は大型店 2 店を抱え、中心市街地区で保持していた。しかし、平成 6 年、9 年相次いで大型店の撤退により中心市街地の商圈は小さくなり、代って郊外部の大型店が広域商圈化を保持している。



■掛川市の商圈と吸引率（衣料品）

商圈	都市名	吸引率（%）		平成15年からの増減 （ポイント）
		平成15年	平成18年	
一次商圈	旧掛川市	68.7	67.3	△1.4
	旧菊川町	28.9	30.5	1.6
二次商圈	旧大東町	27.1	23.9	△3.2
三次商圈	旧小笠町	22.4	18.0	△4.4
	旧大須賀町	9.8	13.5	3.7
	旧浜岡町	10.5	12.9	2.4
	森町	8.3	10.3	2.0
影響圏	旧袋井市	6.3	5.8	△0.5

資料：「静岡県の消費動向調査」

「静岡県の消費動向調査」において、「一次商圈は（30%以上）、二次商圈は（20～30%）、三次商圈は（10～20%）、影響圏は（5～10%）の範囲と定めており、これに準じた。

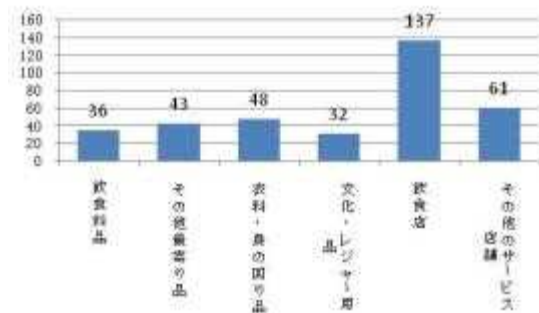
②営業店舗

中心市街地の営業店舗数は、357店である。

業種別にみると「小売業」が159店、44.5%、飲食店が137店、38.4%、「その他のサービス店舗」が61店、17.1%である。

小売業の中では、『衣料品・身の回り品』、『文化・レジャー用品』の買回り品が80店、22.4%、『飲食料品』、『その他最寄り品』の最寄品が79店、22.1%である。

■中心市街地の営業店舗数構成（平成19年）  
（店）



資料：平成19年調査

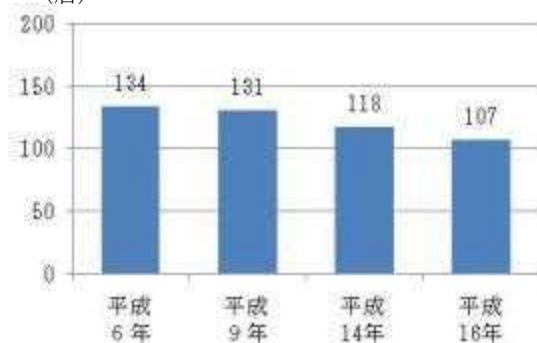
③小売業

中心市街地の中で、商店街を形成する地区での小売業の集積を商業統計で把握する。

a. 商店数

中心市街地の小売商店数は平成16年が107店で、平成14年の118店と比べると11店、9.3%減少している。10年前の平成6年には134店あり、以降27店、20.1%の減少と、大幅に落ち込んでおり、中心市街地の商業機能の低下が著しい。

■中心市街地（商店街）の小売商店数の推移  
（店）

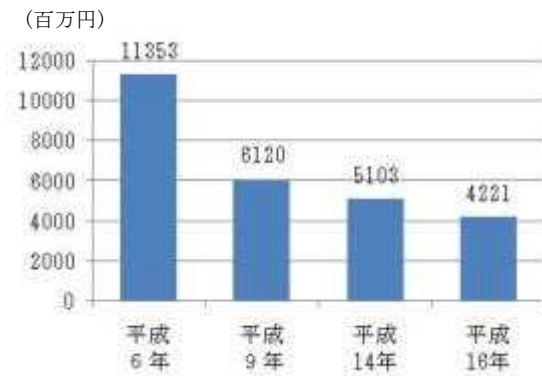


資料：商業統計立地環境特別編

#### b. 年間販売額

小売年間販売額の減少は商店数に比べてさらに大幅である。平成6年に約114億円あった売上げが、平成9年には約61億円と46.1%減少している。これは中心市街地に2店あった大型店が平成6年、9年に相次いで撤退したことが要因となっている。しかし、以後も減少の傾向が続き、平成16年は42億円と対平成6年比で62.8%の減少となっている。

■中心市街地（商店街）の小売年間販売額の推移

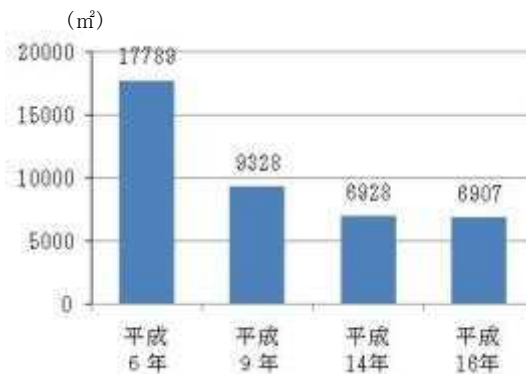


資料：商業統計立地環境特別編

#### c. 売場面積

売場面積は、平成16年で6,907㎡である。平成6年の17,789㎡から平成9年には9,328㎡と47.6%減少している。これは小売年間販売額と同様に、2店の大型店が撤退したことによる。

■中心市街地（商店街）の小売売場面積の推移



資料：商業統計立地環境特別編

#### ④商店の分布

中心市街地の営業店舗（「商店」という。）は、駅前通り、中町、連雀町の商店街を中心に路線型に分布している。全体として「飲食料品小売業」は少なく、夜型を中心とした「その他の飲食店」は地区全体に数多く立地している。「織物、衣服、身の回り品小売業」、「その他の小売業」の買回り品業種は中町、連雀町にやや集積が高く、駅周辺は「その他のサービス業」、「その他の飲食店」の立地が目立っている。



凡	例
<span style="color: red;">■</span>	各種商品小売業
<span style="color: pink;">■</span>	織物・衣服・身の回り品小売業
<span style="color: yellow;">■</span>	飲食料品小売業
<span style="color: brown;">■</span>	家具・じゅう器・機械器具小売業
<span style="color: orange;">■</span>	その他の小売業
<span style="color: lightblue;">■</span>	一般飲食店
<span style="color: darkblue;">■</span>	その他の飲食店
<span style="color: purple;">■</span>	金融・保険業
<span style="color: lightorange;">■</span>	宿泊業
<span style="color: lightgreen;">■</span>	医療業
<span style="color: darkgreen;">■</span>	美容・理容・美容・浴場業
<span style="color: grey;">■</span>	その他のサービス業店舗



0 100 500m

### 営業店舗分布図

\*店舗系の事業所のみ

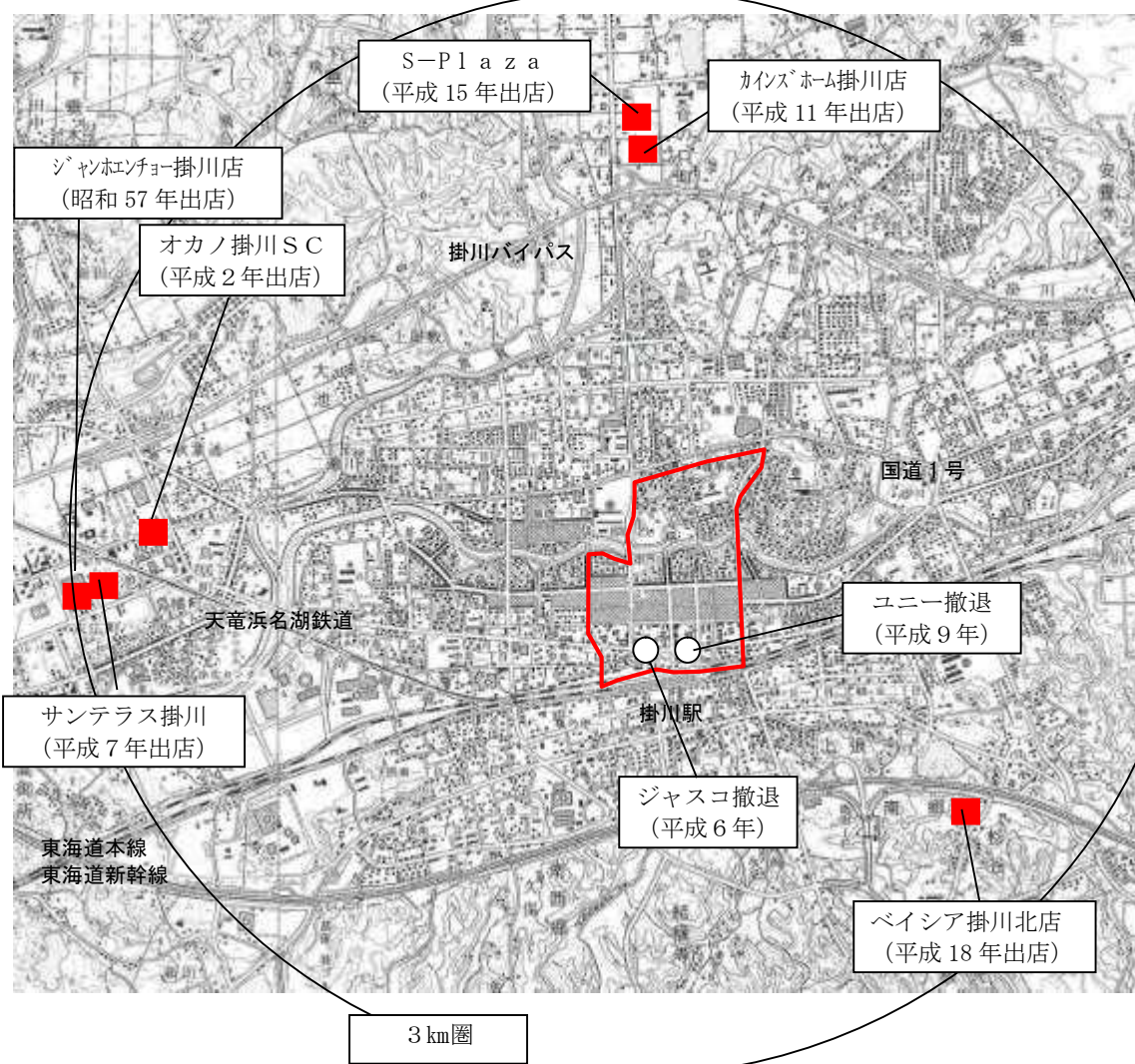
### ⑤大型店の状況

掛川市内には10店の店舗面積3,000㎡以上の大型店があり、最大は、旧大須賀町の「ロックタウン大須賀」で18,313㎡である。

中心市街地から約3km圏内には「オカノ掛川ショッピングセンター」(店舗面積4,865㎡)、「サンテラス掛川」(同11,797㎡)、「ジャンボエンチャー掛川店」(同4,904㎡)「カインズホーム掛川店」(同6,179㎡)、「S-Plaza」(同3,310㎡)、「ベイシア掛川北店」(同4,143㎡)の6店舗の大型店が立地している。大型店は、掛川市全体の店舗面積の45.9%を占めている。

一方、中心市街地には「ユニー」、「ジャスコ」の2つの大型店が、総合スーパーの業態で立地していた。しかし平成6年、9年に相次いで撤退し、現在、大型店は立地していない。

#### ■中心市街地周辺の大型店(3000㎡以上)の状況<3km圏内>



■大型店の状況（店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）

	市町村名	所在地	大規模小売店舗の名称	開店日	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	小売業者の概要
①	掛川市	上西郷508-1外	S-plaza(Bブロック)	H15. 11. 19	3,310	㈱静鉄ストア ㈱高田薬局 ㈱セルフウメキ
②	掛川市	大池539外	オカノ掛川ショッピングセンター	H2. 11. 27	4,865	㈱オカノ
③	掛川市	上西郷505外	カインズホーム掛川店	H11. 6. 30	6,179	㈱カインズ
④	掛川市	大池字十ノ坪 2826外	サンテラス掛川	H7. 3. 24	11,797	ユニー㈱
⑤	掛川市	大池字十ノ坪 2849外	ジャンボエンチャー掛川店	S57. 8. 7	4,904	㈱エンチャー
⑥	掛川市	杉谷47街区2外	ベイシア掛川北店	H18. 12	4,143	㈱ベイシア
⑦	掛川市	西大淵3320外	ロックタウン大須賀	H11. 6. 16	18,313	イオン㈱ ㈱ドライバースタンド ㈱大創産業
⑧	掛川市	大阪字鷺田601-1外	カインズホーム大東町店	H10. 10. 22	7,987	㈱カインズ ㈱プラグシティ
⑨	掛川市	大阪字鷺田539外	(協)大東ショッピングプラザ	S62. 12. 11	5,991	マックスバリュ東海㈱ ㈱ごとう
⑩	掛川市	大坂2733外	大東ショッピングプラザフォー レ	H12. 3. 18	3,846	㈱主婦の店 ㈱あかのれん
大型店舗の面積計					71,335	
掛川市の売場面積					155,373	
掛川市に占める大型店舗のシェア					45.9	

□問題点と課題

①商業集積の減少

平成6年と9年に相次いで大型店が撤退した。その影響で一般店舗の閉店、転出が続いて、中心市街地の商業集積規模が大幅に縮小している。地区内では、郊外移転とともに、経営者の高齢化や後継者難による一般商店の閉店が進み、空き店舗や空き地が増大している。空き店舗、空地の活用を進めるとともに、市街地再開発事業等により、地区に波及する商業集積を図る必要がある。

②商業機能の低下

食料品部門を抱えた大型店の撤退により、日常的な生活用品を欠く業種構成になっている。業種の不揃い等の商業機能の低下により集客力を大幅に落としている。新しい業種、業態やサービス業、アミューズメント等の立地が少なく、中心市街地にふさわしい魅力ある商業機能が求められる。



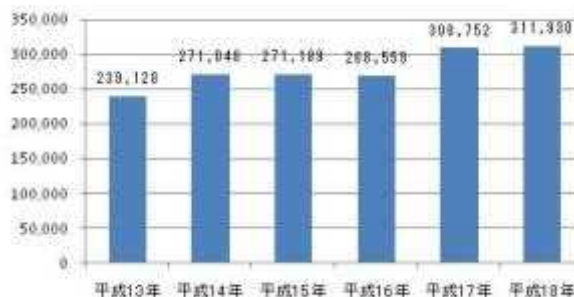
## [4] 中心市街地における市民の行動及び意向の把握

### (1) 施設の利用実態

#### ① 中央図書館の入館者数

中央図書館の年間入館者は、平成18年度で約312千人、1日平均1,122人である。毎年入館者は増えており、平成13年度から平成18年度までの5年間で30.4%増加している。

■ 中央図書館入館者数 (人)



資料：掛川市教育文化課

#### ② 掛川城の入館者数

掛川市のシンボリックな存在である掛川城の入館者数は、NHKの大河ドラマ放送があった平成18年度で324千人を数えた。平成19年度は大幅に減少し125千人の水準に留まっている。これ迄では天守閣の復元が公開された平成6年度で年間約494千人で入館者が最も多く、以降平成16年度は約88千人、17.8%と大幅な減少となっている。

■ 掛川城入館者数 (人)



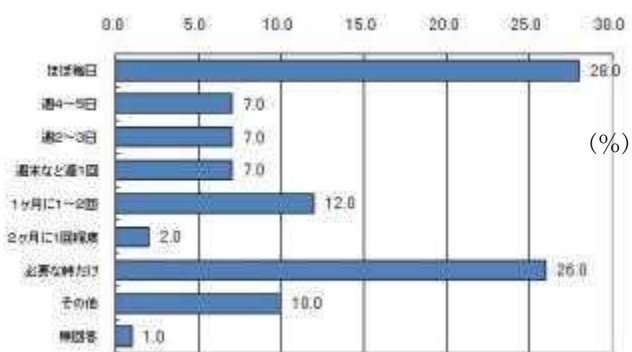
資料：掛川市教育文化課

### (2) 市民の行動

#### ① 来街頻度

来街者が中心市街地に訪れる頻度は、「ほぼ毎日」が28.0%で最も多く、「週4～5日」、「週2～3日」を合わせると、来街者の4割強が日常的に中心市街地を訪れている。一方、「必要な時だけ」が26.0%と比較的多く、頻度の低い来街者が多く含まれている。

■ 中心市街地への来街頻度

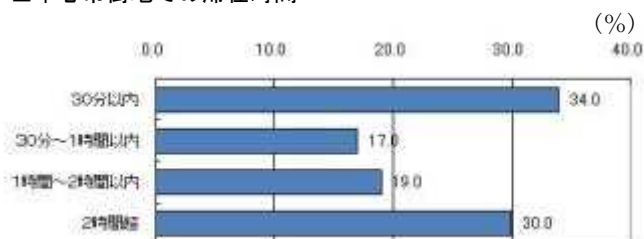


資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査 (来街者調査) サンプル数:100人

## ②滞在時間

中心市街地での滞在時間は「30分以内」が34.0%、「2時間超」が30.0%とほぼ同数である。必要施設等のみに立ち寄る短時間の通過型と、就学、就業やゆっくり観光の長時間の滞在型の両極にわかれている。

■中心市街地での滞在時間

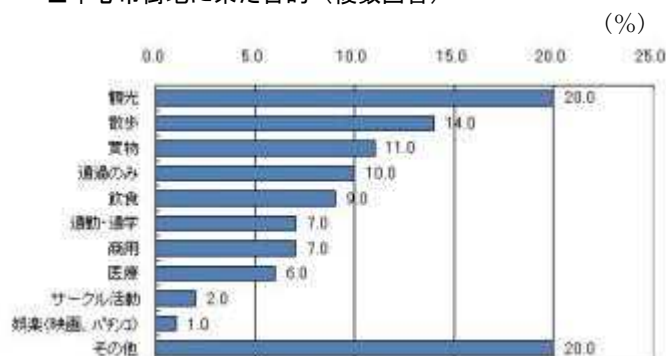


資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査  
(来街者調査) サンプル数:100人

## ③来街目的

中心市街地への来街目的は、掛川城等の「観光」が20.0%と最も多い。次いで「散歩」が14.0%と続いている。多目的な来街者が多いことは中心市街地として評価ができる。しかし、「買物」目的での来街が11.0%、「飲食」9.0%、「娯楽」が1.0%と商業施設を目的としての来街は少数であり、中心市街地の商業力の低さを示している。

■中心市街地に来た目的（複数回答）



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査  
(来街者調査) サンプル数:100人

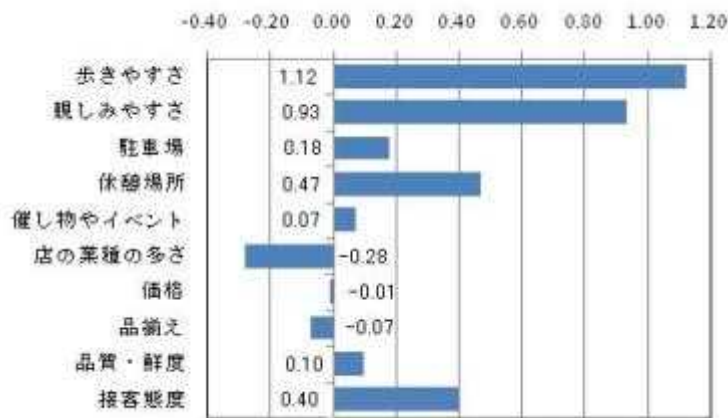
## (3) 市民の意向

### ①印象、評価

来街者の中心市街地への評価について、満足度が最も高いのは「歩きやすさ」で評価指数1.12を示している。次いで「親しみやすさ」が0.93、「休憩場所」が0.47となっており、「イメージ」や「環境条件」についての事項で評価が高い。

一方、マイナス評価は「店の業種の多さ」が-0.28と最下位である。「品揃え」が-0.07、「価格」で-0.01とマイナス評価されておりいずれも商業活動に関連する事項である。

■ 中心市街地の印象



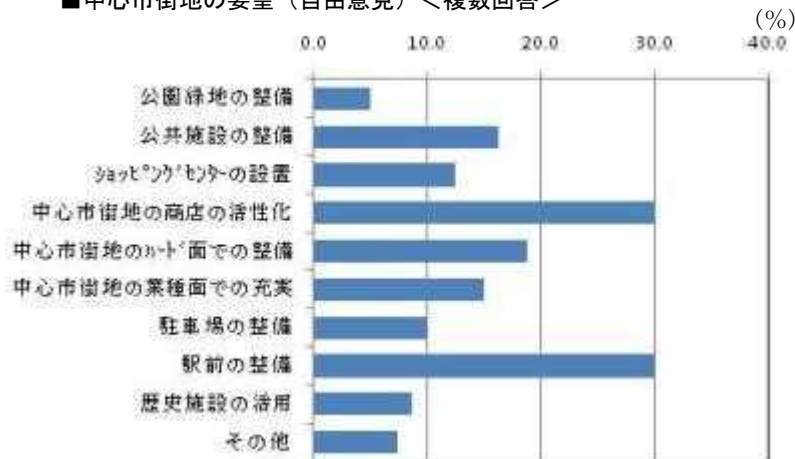
料：平成 15 年 TMO サポ  
ト事業現地実態調査（買  
動向調査） サンプル  
： 500 人

注）評価指標は「満足」  
を+2、「やや満足」  
を+1、「ふつう」を  
±0、「やや不満」を  
-1、「不満」を-2  
として指標化した。

② 要望

「商店の活性化」、「業種面での充実」、「ショッピングセンターの設置」の商業面に対する要望が多い。さらに、「駅前の整備」、「ハード面での整備」、「公共施設の整備」等の基盤整備の要望が続いている。

■ 中心市街地の要望（自由意見）＜複数回答＞



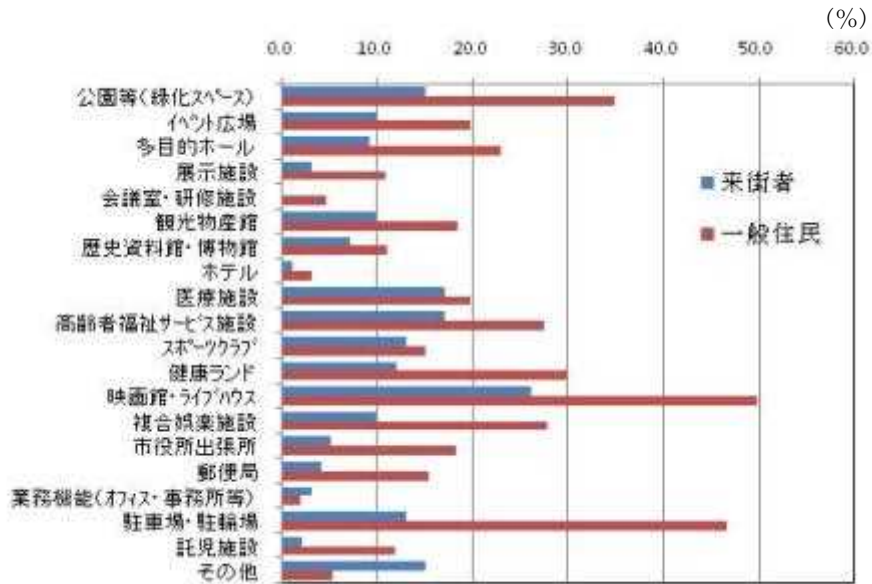
資料：平成 18 年 9 月～10 月 掛川市国土利用計画市民意識調査

③ 中心市街地にほしい施設

来街者は、ほしい施設として「映画館・ライブハウス」が最上位である。「医療施設」、「高齢者福祉サービス施設」を中心市街地に欲しい施設としている。

一方、一般市民は来街者と同様に「映画館・ライブハウス」が最上位にあり、「駐車場・駐輪場」、「公園等（緑化スペース）」が続いて上位にある。このように、来街者と一般市民の中心市街地への期待は多少異なるものの、中心市街地に繁華街としての期待が大きく、いずれも娯楽関連施設等がほしい施設の上位である。

■ 中心市街地にほしい施設（複数回答）



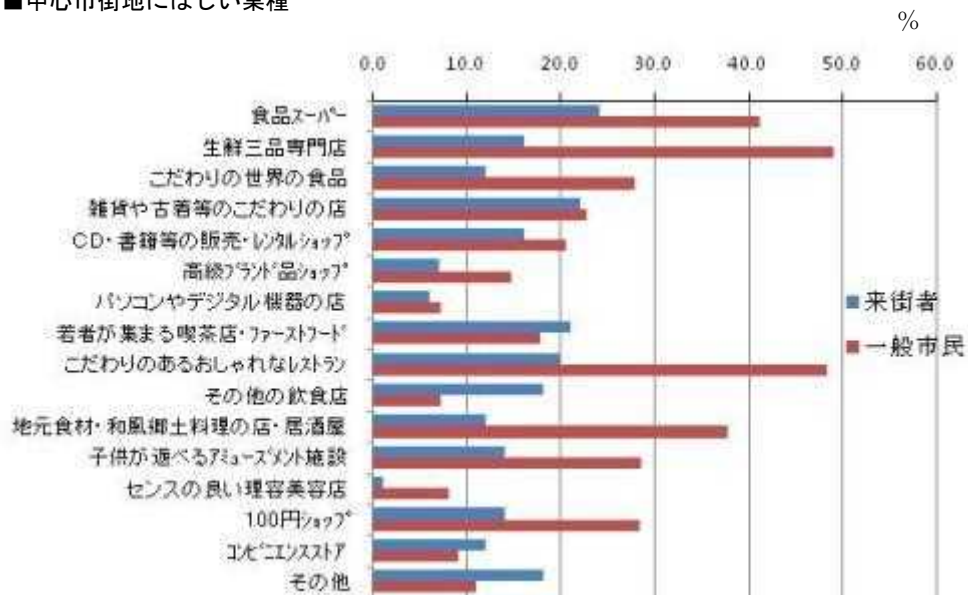
資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査（来街者調査、買物動向調査）

④ 中心市街地にほしい業種

中心市街地にほしい業種として、「生鮮三品専門店」、「食品スーパー」が上位に上げられて、来街者、一般市民ともに食品に対する期待が大きい。食品は現状の中心部における不足業種であり、さらに多様化、高度化する食生活に対する期待の大きさによるものと考えられる。

次いで、レストランや郷土料理店等の飲食店が上位である。

■ 中心市街地にほしい業種



資料：平成15年TMOサポート事業現地実態調査（来街者調査、買物動向調査）

#### (4) 市民のニーズ

中心市街地の地域住民向け主要施設の1つである「中央図書館」では、中心市街地の求心力が低下する中で年間利用者数 311 千人を超える多数の利用者を維持している。また、観光客のための主要施設である「掛川城」は、平成 16 年までは減少が続いたが、大河ドラマの舞台となった年では 324 千人を超えて急増を示し、放映後は年間 125 千人に減少している。

中心市街地の事業所や居住人口が減少し、通行量が激減する一方、このように、地域住民用、観光客用共に、施設の利用は盛んである。このことから、地域住民から中心市街地における住民サービス施設、交流施設、情報発信施設等の公共、民間の中心施設、利便施設の立地、集積が求められている。

来街者の目的は、商業に対するウエイトは低いものの、「観光」、「散歩」、「買物」等、多種、多彩である。短時間利用、長時間利用と様々な利用がなされており、空洞化は進行しているものの、中心市街地に対する高度で多様な都市機能の集積の要望は強くその必要性を視かせている。

来街者における現在の中心市街地への評価は、満足度がプラス評価で高いのは、「歩きやすさ」、「親しみやすさ」、「休憩場所」等のイメージや環境に対する事項である。これに対して、マイナス評価は「店の業種の多さ」、「品揃え」、「価格」等の、商業活動に関連する事項に集中している。

これらのことに加え、中心市街地に欲しい施設として、「生鮮三品専門店」「食品スーパー」、「こだわりショップ」が上位に上げられている。また、おしゃれで若者が集まる「飲食店」や「映画館・ライブハウス」が要望されている等、機能低下が著しい商業施設に対する期待が大きい。とりわけ、中心市街地やその近隣部の居住者において、以前に中心市街地にあつていずれも撤退した「食品スーパー」や「生鮮食品専門店」等の生活のための業種、業態に対する要望が強い。

##### □問題点と課題

###### ①コミュニティ拠点としての都市機能の集積活用

中心市街地におけるコミュニティ活動のための施設の集積は高く、地域住民用、観光客用共に、施設の利用は盛んである。今後は、コミュニティ拠点として、さらに、地域住民から中心市街地における住民サービス施設、交流施設、情報発信施設等の公共、民間の中心施設、利便施設の立地、集積が求められている。

###### ②魅力ある商業施設の要望

中心市街地やその近隣部の居住者においては、生活のための業種、業態に対する要望が強い。中心市街地の評価は、「店の業種の多さ」、「品揃え」、「価格」の点で厳しい評価がなされており、中心市街地にふさわしい魅力ある商業立地の期待は大きい。

## [ 5 ] 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

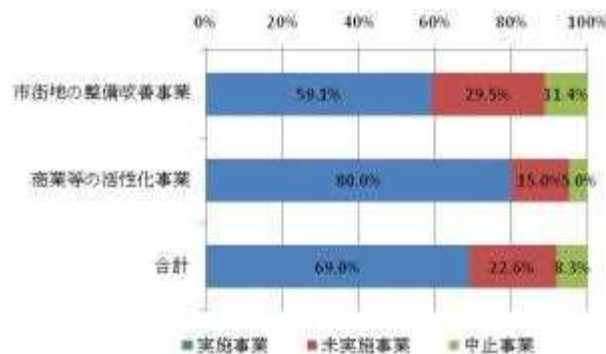
### (1) 事業の実施

平成 11 年 3 月に本市が作成した（旧）掛川市中心市街地基本計画では、「市街地の整備改善事業」44 事業、「商業等の活性化事業」40 事業を掲げて推進してきた。これらの事業の実施率は平成 20 年 3 月末現在「市街地の整備改善事業」で 59.1%、「商業等の活性化事業」は 80.0%と「商業等の活性化事業」で実施率が高い。

■旧基本計画の記載事業の進捗状況（平成 20 年 3 月末現在）

単位：事業

	記載 事業数	実施事業数				未着手 事業数	中止 事業数
		完了	着手済	小計	実施率		
市街地の整備改善事業	44	13	13	26	59.1%	13	5
商業等の活性化事業	40	2	30	32	80.0%	6	2
合計	84	15	43	58	69.0%	19	7



### (2) 市街地整備プロジェクトの取り組み状況

「水辺環境（逆川）の形成」、「道路、歩道、路地の再生」、「街なかシンボル道路の整備」等の基盤整備に係る事業については、ほぼ全事業で完了または着手済みである。「掛川城址公園の充実」、「歴史的建築物の保全・修復」等の観光関連施設の整備に係る事業も比較的实施率が高い。これに対して、「街づくり核の創出」、「再開発、共同建築の推進」においては未着手事業が多くあり、拠点開発に係る事業の推進について今後課題を残している。

■市街地の整備改善事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
掛川城址公園の充実	中央図書館建設事業	完了	
	三の丸広場整備事業	完了	
	子角山整備事業①	完了	
	蓮池整備事業	完了	
	子角山整備事業②	完了	
	城内広場整備事業	着手済	
	平和観音移設事業	中止	
	歴史民俗博物館建設事業	中止	
歴史体験の館（竹の丸）の整備	竹の丸整備事業（計画策定）	完了	
	竹の丸整備事業（工事）	着手済	平成20年度完了予定
歴史的建築物の保全・修復	淡山翁記念報徳図書館修復工事	完了	
	大日本報徳社講堂修復工事	完了	
	歴史体験型歩行空間整備事業	着手済	完了年度は未定
	親水河川化	着手済	完了年度は未定
	建築物修復事業（宿泊・土産物売り場）	中止	
	建築物修復事業（武器庫）	未着手	竹の丸建物整備後に実施
水辺環境（逆川）の形成	緑の精神回廊整備事業（橋）	完了	
	緑の精神回廊整備事業（歩道）	完了	
	緑の精神回廊整備事業（サイン）	着手済	平成20年度完了予定
交通支援センターの設立	まんまえパーキング整備事業	完了	
	市街地循環バス事業	完了	西循環線
	駐車場管理センター	未着手	再開発事業内で検討
	共同駐車場整備	未着手	かけがわ街づくり(株)により実施検討

■市街地の整備改善事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
道路・歩道・路地の再生	掛川駅西郷線整備事業	着手済	
	暮らしの道づくり事業	着手済	市の財源が不足のため事業実施が遅れている。
街づくり核の創出	掛川駅前東街区市街地再開発事業 調査設計計画	着手済	
	掛川駅前東街区市街地再開発事業 共同施設整備	未着手	再開発事業として進行中
	総合福祉会館整備事業	中止	近隣区域で進行中
	広場整備事業	未着手	再開発事業として進行中
武家屋敷復元	都市計画決定	着手済	住民との調整中
	建築・外構事業	未着手	事業計画策定後着手
	建築セットバック	未着手	地区計画策定後着手
	電柱地中化	未着手	地区計画策定後着手
街なかシンボル道路の整備	照明灯・案内板整備事業	着手済	完成年度は未定
	バリアフリー歩行空間整備	着手済	完成年度は未定
	暮らしの道づくり事業（道路・歩道）	着手済	完成年度は未定
大規模空き店舗の活用	既存建築物補強改装工事	完了	対象建物を解体し駐車場として活用
	複合機能施設整備	完了	
	賃貸型住宅	中止	
再開発・共同建築の推進	路上停車帯（連雀）	未着手	権利者との調整が必要
	建築共同化事業（駅周辺）	未着手	権利者との調整が必要
	公営住宅の建設（連雀）	未着手	権利者との調整が必要
共同建築の推進	建築共同化事業	未着手	権利者との調整が必要
	建築共同化事業（観光案内所）	未着手	権利者との調整が必要

(3) 商業活性化プロジェクトの取り組み状況

「市街地の整備改善事業」に比べると実施率が高い。実施されているのは、駐車場管理等の「都市交通の管理」事業や、イベントを中心とした「観光サービスの展開」事業である。これらの大半は、旧中心市街地活性化法により設立され、TMOとしての認定を受けた“かけがわ街づくり株式会社”であり、イベント及び駐車場の管理、空き店舗の対策等の事業を中心に推進している。

事業の実施が遅れているのは、関係者の合意形成を必要とするハード事業が中心の「街なかの魅力創出」、「まちなみ景観、環境の形成」事業や地域団体との連携を組み込んだ「健康福祉活動の支援」である。



■商業の活性化事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
観光サービスの展開	イベント（山車・獅子パレード）	完了	
	掛川商工まつり	着手済	継続開催 1回/年
	ザ・朝市『遠州春一番』	着手済	継続開催 1回/年
	掛川戦国城下市	着手済	継続開催 1回/年
	納涼まつり	着手済	継続開催 1回/年
	掛川城楽市と七草粥ウォーキング	着手済	継続開催 1回/年
	三の丸楽市	着手済	継続開催 1回/月
	掛川大祭まつり広場	着手済	継続開催 1回/3年
	お花の朝市・交換会	着手済	継続開催 1回/年
	フラワーフェスティバル	着手済	継続開催 1回/年
	グリーンキャンペーン	着手済	継続開催 1回/年
	市内の観光拠点との連携	着手済	マップ作成
	宿泊施設の運営	中止	民間による建設計画が進行中
	トラベルサービス（市内観光案内）	着手済	市民ボランティアにより進行中
都市交通の管理	大手門駐車場管理運営	着手済	指定管理者制度の導入
	連雀パーキング管理運営	着手済	指定管理者制度の導入
空き店舗の活用	空き店舗対策事業1号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業2号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業3号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業4号店	着手済	かけがわ街づくり㈱
	空き店舗対策事業チャレンジショップ	着手済	かけがわ街づくり㈱
	屋台会館運営	中止	
	公共空間管理	未着手	かけがわ街づくり㈱で検討中
	スーパー経営	未着手	東街区再開発事業内で検討
敷地の再編成	整序型区画整理事業	未着手	権利者との調整が必要
健康福祉活動の支援	救急・消防活動	完了	
	ボランティア活動と在宅看護支援業務	着手済	民間事業者による
	デイ・ケア支援とホームドクター制度運営	着手済	

■商業の活性化事業

事業名	事業詳細名	実施状況	備考
街なかの魅力創出	ファサード整備	着手済	景観事業の補助事業
	観光ルート整備事業	着手済	進行中
	賑わい・たまり場整備	未着手	東街区再開発事業内で検討
	名物土産物創作	着手済	
	名物料理創作	着手済	
事業者の支援	賃貸型店舗・住宅管理・運営	着手済	かけがわ街づくり(株)
	人材派遣・育成	着手済	商工会議所により実施
	経営指導・事業指導	着手済	商工会議所により実施
町並み・景観・環境の形成	植樹や緑化の推進	着手済	市民ボランティアにより進行中
	表通りの1階用途を商業・業務に	未着手	かけがわ街づくり(株)で検討中
	ウインドウショッピング	未着手	かけがわ街づくり(株)で検討中
	ごみや産業廃棄物の減量	着手済	

■街づくり会社の概要

○かけがわ街づくり株式会社

- ・設 立 平成14年8月
- ・資本金 146百万円
  - 出資 掛川市 50.3%
  - 商工会議所 6.9%
  - 地元事業者 21.7%
  - その他 21.1%
- ・認定等 平成14年9月 TMOとして掛川市より認定
- ・趣 旨 旧中心市街地活性化法の街づくり推進機関として位置付けられ、商業の活性化事業を中心に展開している。活性化法が改められた以降は「掛川市中心市街地活性化協議会」に“経済活動の向上推進者”として参画している。
- ・事 業 空き店舗の活用  
駐車場の管理運営  
イベントの実施  
市民活動等の支援  
まちづくりの推進  
施設の管理運営  
その他

#### (4) 中心市街地活性化の取り組みの評価と課題

旧基本計画における未着手事業について、本基本計画の4つの柱に組み替えて整理、評価する。

##### ① 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他市街地の整備改善のための事業に関する事項

駅北側地区の土地区画整理事業が終了しており、道路、公園等の基盤整備事業の積み残しは比較的少ない。

本基本計画における課題は、駅前東側地区で予定する市街地再開発事業であり、拠点施設や駐車場、集合住宅等の計画がある。

その他、未利用地の利用や老朽化が進む地区での建物の共同化が課題である。

##### ■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」の推進（継続）
- ・駅周辺地区における建築共同化の推進
- ・その他の基盤整備事業の推進

##### ② 都市福祉施設を整備する事業に関する事項

歴史文化施設の整備が進んでいるが、未着手なものも少なくない。武家屋敷の復元や武器庫等の修復等の歴史的建築物の保全、修復が待たれる。

未着手事業は、地域住民のための施設より観光客等の交流人口に向けての施設が多いが、地域生活者のための施設整備が本基本計画においての課題である。

##### ■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での都市福祉施設の整備
- ・建築共同化の推進と地域生活者のための施設整備
- ・その他の拠点、交流施設整備事業の推進

##### ③ 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境向上のための事項

駅前東街区の市街地再開発事業地区の集合住宅の整備を除いては、一部民間での対応はあるもののその他の計画はされていない。

旧基本計画における住宅整備プロジェクトは数少ない。本基本計画においては、重点プロジェクトとして、駅前東街区市街地再開発事業とともに、位置づけて、推進のための方策を講じる必要がある。

##### ■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での都市型住宅の整備
- ・建築共同化の推進と公営住宅の整備
- ・住宅建設の誘導

④中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

商業の活性化プロジェクトのうち、ハード事業に係る事業を中心に未着手事業が多い。

ハード事業のうち、第1の課題は商業施設の誘致、商業機能の向上である。かけがわ街づくり(株)において積極的に空き店舗対策が行われている。また、駅前東街区市街地再開発事業でスーパーマーケットを含む新しい商業集積の整備が計画されており、早期の実現が期待される。このことにより、地区の商業の集客力が高まり、空き店舗の再活用と新しい立地が望まれる。また、ソフト事業については、継続事業を含めて引き続き事業の構築を図る。

■本基本計画への課題

- ・「掛川駅前東街区市街地再開発事業」での新しい商業施設の運営
- ・駐車場の整備、運営
- ・空き店舗の活用
- ・その他まちなかマネジメントの推進

■中心市街地活性化のための未着手事業

	旧基本計画における未着手事業
①土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他市街地の整備改善のための事業に関する事項	掛川駅前東街区市街地再開発事業(共同施設整備) 広場整備事業 路上停車帯(連雀) 建築共同化事業(駅周辺) 整序型区画整理事業
②都市福利施設を整備する事業に関する事項	建築物修復事業(武器庫) 建築・外構事業 建築セットバック 電柱地中化 建築共同化事業 建築共同化事業(観光案内所)
③公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境向上のための事項	公営住宅の建設(連雀)
④中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	駐車場管理センター 共同駐車場整備 公共空間管理 スーパー経営 賑わい・たまり場整備 表通りの1階用途を商業・業務に ウインドウショッピング

## [6] 中心市街地活性化の課題と街づくりの方針

現状分析で整理した「現状と課題」と、「掛川市の方針」、「社会ニーズへの対応」から、掛川市中心市街地活性化基本計画に向けての“街づくりの方針”を定める。

